

ANLAGEOBJEKT

Eigentumswohnung in Dresden

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in
ruhige Hoflage in der Dresdner Neustadt

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im sanierten Gründerzeithaus – ruhige Hoflage in der Dresdner Neustadt



Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Seitenflügels eines eindrucksvollen, reich mit Stuckelementen verzierten Gründerzeithauses aus dem Jahr 1895. Das gesamte Gebäudeensemble, bekannt als ehemalige Kronen-Apotheke, wurde im Jahr 2009 aufwendig und mit viel Liebe zum Detail saniert. Im Zuge dessen erhielt auch der Seitenflügel neue Balkone sowie eine hochwertige Innenausstattung mit Parkett- und Fliesenböden.

Auf rund 47 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit angenehmem Wohnkomfort. Vom Eingangsbereich gelangen Sie direkt in das helle Wohnzimmer, welches den zentralen Mittelpunkt der Wohnung bildet. Ein praktischer Abstellraum befindet sich direkt rechts vom Eingangsbereich.

Die offene Küche ist harmonisch durch einen stilvollen Mauerbogen vom Wohnbereich abgetrennt und fügt sich ideal in das Raumkonzept ein. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den großzügigen, nach Westen ausgerichteten Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Das ruhig zum Innenhof gelegene Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglich-

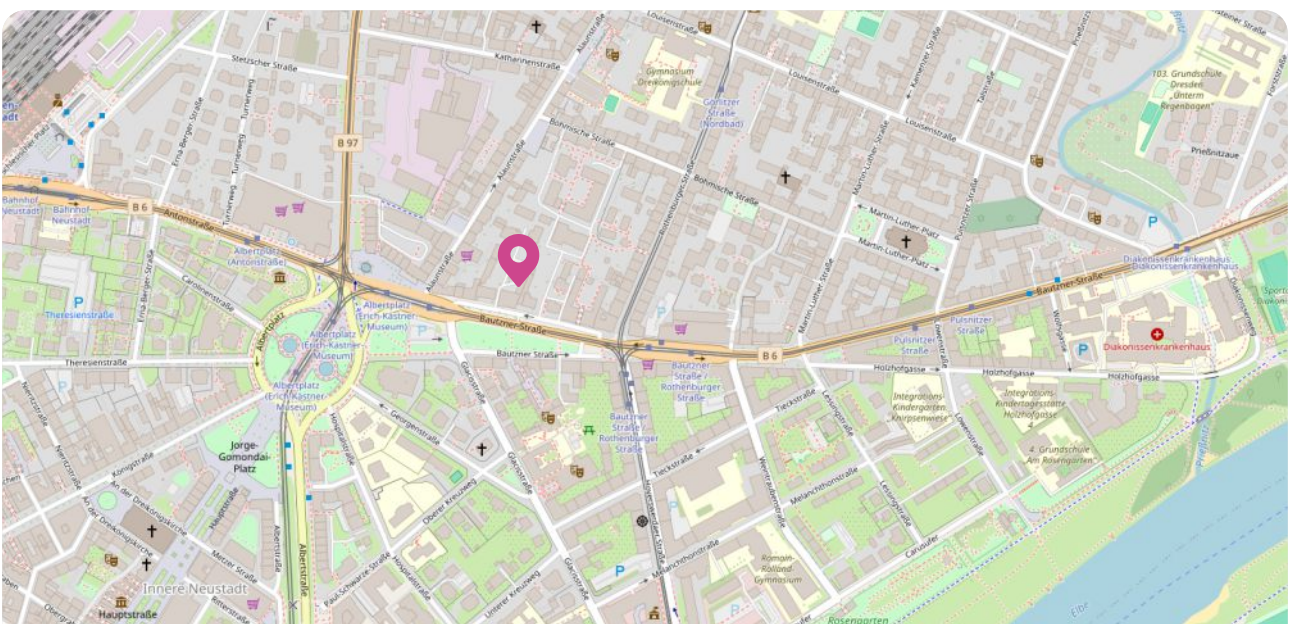
keiten. Das modern geflieste Badezimmer mit Dusche ist über den Koch- und Essbereich erreichbar und verfügt über einen Anschluss für eine Waschmaschine. Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil im Haupthaus sowie Fahrradabstellmöglichkeiten direkt am Hauseingang.

Das historische Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Bautzner Straße 15 / 15b im Herzen der Äußeren Neustadt – einem der größten und lebendigsten Gründerzeitviertel Deutschlands. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre einzigartige Mischung aus urbanem Leben, kultureller Vielfalt und grünen Rückzugsorten aus.







Trotz der zentralen Lage liegt die Wohnung ruhig im begrünten Innenhof des Seitenflügels und bietet damit eine ideale Kombination aus urbanem Leben und entspanntem Wohnen.

Hinweis:

Die Wohnung wird bei Verkauf freigezogen und steht ab Anfang August 2026 zur Verfügung. Das Hausgeld beträgt monatlich 183,00 €.



Lage & Anbindung:

	Autobahn:	5,4 km	<div style="width: 80%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	ÖPNV:	0,2 km	<div style="width: 10%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Bahnhof:	0,8 km	<div style="width: 20%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Apotheke:	0,1km	<div style="width: 5%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Einkaufen:	0,3 km	<div style="width: 15%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Gastronomie:	0,1 km	<div style="width: 5%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>

Die Elbwiesen sowie der beliebte Alaunpark sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote prägen das unmittelbare Umfeld. Die zentrale Lage bietet eine perfekte Infrastruktur – der Albertplatz ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Standort:

Bautzner Straße 15 b
01099 Dresden

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★★
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1895
Denkmalgeschützt:	ja
Bezugsfrei ab:	07/2026
Sanierung:	2009
Etagenanzahl gesamt:	4
Wohnungen gesamt:	6

Energieausweistyp:	Endenergieverbrauch
Heizungsart:	Fernwärme
wesentl. Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	69,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	A⁺ A B C D E F G H

Nutzfläche:	51 m ²
Wohnfläche:	47 m ²
Grundstücksfläche:	1,940 m ²
sonstige Fläche:	3 m ²
Zimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	nein
Balkon / Terrasse:	Balkon

Ansprechpartner:



Andree Jählig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

☎ 0351 - 320 93 800
✉ a.jaehrig@greenvieh.de

Kaufpreis:

180.000,00 €

Kaufpreis pro m ² :	3.858,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	6.717,60 €
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	-

Provision für Käufer:
6.426,00 €

Die Provision für den Käufer entspricht 3,57 % Käuferprovision vom notariellen Kaufpreis (inkl. gesetzl. MwSt.) Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

www.greenvieh.de

Grundriss



Fotos Aussenansicht



Balkon / Ausblick zum Haupthaus



Eingang



Treppenhaus

Fotos Wohnung



Wohnzimmer mit Balkon



Schlafzimmer



Wohnzimmer / Küche



Bad mit WC und Badewanne

Fotos Wohnung



Küche



Impressum

Herausgeber:

SNG Immobilien – und Versicherungsmakler GmbH

Kontakt:

SNG Immobilien – und Versicherungsmakler GmbH

Königstr. 19 | 01097 Dresden

Tel.: 0351/ 320 93 80 – 0

Fax: 0351/ 320 93 80 – 19

www.greenvieh.de

Layout & Illustrationen:

LWD | Lässig Werbung Dresden

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.

Grundrisse ohne Maßstab. Immobilien-ID: 31027 | Exposé v1.0.1

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die SNG Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistorauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der SNG Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma SNG Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss – eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision / Maklercourtage an die SNG Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung